

# 1. Yapım İşlemleri

- Sözleşme İşlemleri
- Teknik Bilgi ve Belge Toplanması
- Proje Dosyasının Hazırlanması
- Kararların Alınması
- Başvuru İşlemleri

# Sözleşme İşlemleri

## 1.Genelge Gereği Sözleşme:

2023/4 sayılı Genelge İlgilisinin Belirlenmesi ve İstenen Bilgi ve Belgeler başlıklı 5. Maddesinde;

Yapılacak işlemin türüne bakılmaksızın;

d) Serbest mühendislik bürosunca yapılan taleplerde işverenle yapılan Tip Sözleşme, İlgilisinden istenir.

Hükmü bulunmaktadır.

2023/4 sayılı Genelge Tanımlar ve Kısaltmalar başlıklı 3. Maddesinde Tip Sözleşme;

Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasınca kullandırılan (Tip-1) veya ihale mevzuatı kapsamında taraflarca düzenlenen sözleşmeyi,

Şeklinde tanımlanmıştır.

2023/4 sayılı Genelge İşlemlerin Yapımı, İstenen, Düzenlenen Belgeler ve Kontrolüne İlişkin Hususlar başlıklı 12. Maddesinde;

(39). Fıkra

Aşağıda yer alan tablodaki işlemlere ilişkin belirtilen belgeler, işlemine göre SHKMMB'ce ilgisinden istenir, taranıp KBU'ya yüklenerek fiziki arşivlenmeksizin ilgisine iade edilir.

SHKMMB'ce tescile konu işlemin kontrolü ve tescili başvurularında KBU üzerinden işleme ilişkin sayısal verileri (*kullanılan veya üretilen yer kontrol noktası numarası ve koordinatları, bina/parsel köşe noktası numarası ve koordinatları, MEGSİS'e uyumlu üretilen CAD tabanlı harita*) ve tablodaki ilgili belgelerin taranmış verisi, kadastral bilgi ve belge talebi dahil işverenle yapılan tip sözleşmenin taranmış verisi kadastro müdürlüğüne gönderilerek başvuru yapılır, takiben sayısal verilerin belgeleriyle tip sözleşme ve diğer istenen belgeler fiziki dosya içerisinde üst yazı ekinde kadastro müdürlüğüne sunulur.

hükümleri bulunmaktadır.

Bu hükümler doğrultusunda;

SHKMMB'ce tescile konu işlemin kontrolü ve tescili başvurularında, KBU üzerinden, işleme ilişkin tip sözleşmenin (Harita ve Kadastro Mühendisleri Odasınca kullandırılan sözleşmenin) taranmış verisi kadastro müdürlüğüne gönderilerek başvuru yapılacaktır. Sonrasında, Tip Sözleşme fiziki dosya içerisinde kadastro müdürlüğüne sunulacaktır.

2023/4 sayılı Genelgede Tip Sözleşme tanımı yapılırken (*Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası'na kullandırılan sözleşme*) şeklinde bir tanımlama tekniği kullanılmış olup bu tanım gereği, sözleşmenin usul ve esasına dair kriterlerin, oda mevzuatınca yerine getirilip getirilmediğinin kontrolünün de Kadastro Müdürlüklerince yapılması gerekir.

Bu durumda; Sözleşmenin tüm koşullarının oluşup oluşmadığının, oda mevzuatında bulunan ve yürürlükteki Türk Mühendis ve Mimar Odaları Birliği Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası Mesleki Faaliyet Denetimi ve Ücret Yönetmeliği kapsamında da irdelemeye tabi tutularak, tespit edilmesi gerekmektedir.

## 2. Borçlar Hukuku Gereği Sözleşme:

6098 sayılı Borçlar Kanunu'nun 12. maddesi;

### **"B. Sözleşmelerin şekli**

#### **I. Genel kural**

**MADDE 12-** *Sözleşmelerin geçerliliği, kanunda aksi öngörülmedikçe, hiçbir şekle bağlı değildir. Kanunda sözleşmeler için öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir. Öngörülen şekle uyulmaksızın kurulan sözleşmeler hüküm doğurmaz."*

hükümlerini içermekte olup altta anılan HKMO Yönetmeliğinin *"(13/3) MFDU'su tamamlanmamış ve sözleşme üzerindeki karekoda onay bilgisi yansıtılmamış sözleşmeler, uygulama için ilgili idareye verilemez."* hükmü, geçerlilik şeklini tanımlamaktadır.

## 3. HKMO Mevzuatı Gereği Sözleşme:

TMMOB HKMO Mesleki Faaliyet Denetimi ve Ücret Yönetmeliği Tanımlar ve Kısaltmalar başlıklı 4. Maddesinde;

*"k) TİP Sözleşme: İçerikleri HKMO Yönetim Kurulunca belirlenen ve SHKMMB hisse sahibi HKM'ler tarafından üretecekleri hizmetler için kullanılacak HKMO'nun internet sayfasından üye şifresi ile alınan iş yapım sözleşmelerini,"*

Şeklinde tanımlanmış olup Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası'na kullandırılan sözleşme bu olmaktadır.

TMMOB HKMO Mesleki Faaliyet Denetimi ve Ücret Yönetmeliği İmza zorunluluğu başlıklı 8. Maddesinde;

*"(1) MFDU kapsamında tip sözleşmelerde ve iş listelerinde, MFDU dijital onay durumunu içeren karekodun ve MFDU'su tanımlanmış sözleşmelerde HKMO yetkilisinin Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumu onaylı e-imzasının ya da mobil imzasının bulunması zorunludur."*

Hükümleri bulunmaktadır.

TMMOB HKMO Mesleki Faaliyet Denetimi ve Ücret Yönetmeliği SHKMMB'nin sorumlulukları başlıklı 13. Maddesinde;

*“(3) MFDU’su tamamlanmamış ve sözleşme üzerindeki karekoda onay bilgisi yansıtılmamış sözleşmeler, uygulama için ilgili idareye verilemez.”*

Hükmü bulunmaktadır.

2023/4 sayılı Tescile Konu Harita ve Planların Yapımı ve Kontrolü Genelgesi ile TMMOB HKMO Mesleki Faaliyet Denetimi ve Ücret Yönetmeliği hükümlerinin bütünlendirilerek irdelenmesi doğrultusunda;

SHKMMB’ce tescile konu işlemin kontrolü ve tescili başvurularında, KBU üzerinden, işleme ilişkin tip sözleşmenin (Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası’na kullandırılan, İçerikleri HKMO Yönetim Kurulunca belirlenen ve SHKMMB hisse sahibi HKM’ler tarafından üretecekleri hizmetler için kullanılacak HKMO’nun internet sayfasından üye şifresi ile alınan, MFDU kapsamında tip sözleşmelerde ve iş listelerinde, MFDU dijital onay durumunu içeren karekodun ve MFDU’su tanımlanmış sözleşmelerde HKMO yetkilisinin Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumu onaylı e-imzasının ya da mobil imzasının bulunan, MFDU’su tamamlanmış ve sözleşme üzerindeki karekoda onay bilgisi yansıtılmış iş yapım sözleşmelerinin) taranmış verisi kadastro müdürlüğüne gönderilerek başvuru yapılacaktır. Sonrasında, Tip Sözleşme fiziki dosya içerisinde kadastro müdürlüğüne sunulacaktır. Dosya Kontrolünde de Tip Sözleşmenin varlığı ve (MFDU’su tamamlanmamış ve sözleşme üzerindeki karekoda onay bilgisi yansıtılmamış sözleşmeler, uygulama için ilgili idareye verilemez) hükmü doğrultusunda karekod kontrolü ile onay bilgisinin kontrol edilmesi gerekmektedir.

## 4. Kurumunca Dosya Hazırlanması:

İhdas Dosyasının hazırlanması, kurumda bu konuda yetkin mühendis bulunması durumunda, kurum mühendisince yapılabilir.

Bu durumda, 2023/4 sayılı genelge gereği;

1. Tamamı, kamu kurum ve kuruluşları ya da belediyelerin mülkiyetinde olan taşınmazlarda, 3194 sayılı İmar Kanununun 15 inci ve 16 ncı maddelerine göre yapılan Ayırma, Yola Terk, Yoldan İhdas işlemlerinin ayrı ayrı veya Birleştirme işlemiyle birlikte yapılması durumların da bu idarelerde görevli mühendis sorumluluğunda kurumları adına yapılması mümkündür. Birden fazla kamu kurumuna ait taşınmazı içine alıyor ise diğer kurumların yazılı onayları alınmak suretiyle bu kurumlardan birinde görevli mühendis sorumluluğunda yapılması mümkündür.

2. Mülkiyetinin bir kısmı kamu kurum ve kuruluşları ya da belediyelere ait olan taşınmazlarda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15 inci ve 16 ncı madde uygulamaları serbest

alışan mühendis tarafından yapılır.

hususlarına dikkat edilir.

# Teknik Bilgi ve Belge Toplanması

## 1. Kadastro Altlıklarının Elde Edilmesi:

İşlem için gerekli olan kadastral altlıkların temininde, 2023/4 sayılı genelgede yer alan,

1. Kadastral harita ve teknik belge örnekleri; taşınmazın maliki, malikin vekili, yasal temsilcisi, mirasçısı, mahkemeler, kamu kurum ve kuruluşları ile bu kuruluşlar adına iş yapan kişi ve firmalara veya özel kişilere ait taşınmazların tescile konu olan harita ve planların yapım sorumluluğunu yüklenen serbest çalışan harita mühendislik büro veya şirketlerine KBU üzerinden talepleri halinde verilir.

hususuna riayet edilir.

İşlemin kurumunca yapılması durumunda, gerekli olan kadastral altlıkların temininde, 2023/4 sayılı genelgede yer alan,

2. Belediyeler ve diğer kamu kurum ve kuruluşlarının resmi yazı ile talep ettikleri kadastral bilgi ve belge örnekleri, resmi yazı ekinde gönderilir. Talepleri göz önüne alındığında maliyet ve süre yönüyle uygun olmayacaksa veri paylaşım yönetmeliği kapsamında protokol düzenlenerek online karşılanır.

3. KBU başvuruları hariç istem belgesinin çıktısının arka yüzüne verilen kadastral teknik bilgi ve belgelerin neler olduğu yazılır. KBU veya resmi yazıyla karşılanan talepler dışında kişilerin başvurularında bilgi ve belgelerin elden teslimlerinde teslim edildiğine dair imzası alınır.

hususlarına dikkat edilir.

Verilen kadastral altlıklar için,

4. Kadastral haritalarla teknik belge örneklerinin "*Çoğaltma işlemlerinden dolayı meydana gelebilecek ölçek deformasyonundan Kurumumuz sorumlu değildir*" ve "*Bu örnek.....tarih ve .....sayılı talebe istinaden verilmiştir. ÇOĞALTILAMAZ, DEVREDİLMEZ ve HER HAKKI SAKLIDIR.*" ibareleri, haritaların çeşitli yerlerine yazılarak veya kaşe

vurularak Kadastro Müdürü tarafından imzalanır.

hususunun gerçekleşmesi sağlanır.

Kadastral altlıkların temininin taşınmazın bulunduğu yer Kadastro Müdürlüğü dışında başkaca Kadastro Müdürlüğü'nden de sağlanması mümkün olup, bu durumda 2023/4 sayılı genelge kapsamında;

5. Taşınmazın bulunduğu yer dışındaki kadastro müdürlüklerinden teknik belge örnekleri talep edilebilir. Bu işlem için, talebi alan kadastro müdürlüğü öncelikle talebin ilgisi tarafından yapıldığını tespit ettikten sonra işlemin yerine getirilmesine ilişkin esas bilgileri içeren resmi yazıyı ilgili kadastro müdürlüğüne gönderir. Taşınmazın bulunduğu yerdeki kadastro müdürlüğüne resmi yazı ile gelen talep MEGSİS' de kayıt alınır. Talep edilen teknik belge örneği için belirlenen döner sermaye hizmet bedelinin tahsili sağlanır. Ardında talep edilen belgeler, talepte bulunulan kadastro müdürlüğüne resmi yazı ekinde gönderilir. Talepte bulunulan kadastro müdürlüğü resmi yazıdaki belgeleri ilgisine teslim eder.

hususları işletilir.

## 2. İmar Altlıklarının Elde Edilmesi:

## 3. İlgilisinden Elde Edilecek Bilgi ve Belgeler:

1. Aşağıda yer alan tablodaki işlemlere ilişkin belirtilen belgeler, işlemine göre SHKMMB'ce ilgisinden istenir, taranıp KBU'ya yüklenerek fiziki arşivlenmeksizin ilgisine iade edilir.

2.

Yola terk	1- Malik ölmüş ise; noterden veya mahkemeden veraset ilamı (mirasçılık belgesi), Veraset intikal vergi ilişik kesme yazısı, 2- Tescil işlemi temsilen yapılacaksa vekaletname/yetki belgesi
Ayırma (İfraz)/ Birleştirme-Ayırma	1- Malik ölmüş ise; noterden veya mahkemeden veraset ilamı (mirasçılık belgesi), Veraset intikal vergi ilişik kesme yazısı, 2- Emlak vergi değeri belgesi, 3- Tescil işlemi temsilen yapılacaksa vekaletname/yetki belgesi 4- İfrazden taksim yapılacaksa, noterde ya da kendi aralarında düzenlenmiş taksim sözleşmesi

3. Elektronik ortamda gönderilen veraset (mirasçılık) belgesi, veraset intikal vergi ilişik kesme yazısı, vekaletname ve taksim sözleşmesinin asıllarının imza aşamasında tapu müdürlüğüne ibraz edilmesi gerektiğine ilişkin ilgilisi bilgilendirilir.



# Proje Dosyasının Hazırlanması

## 1. CAD Projesinin Oluşturulması:

## 2. Tescil İçin İstenen Belge ve Bilgilerin Oluşturulması:

1. İmar planı bulunan yerlerde yapılacak ayırma, birleştirme, yoldan ihdas ve yola terk gibi işlemlerde Durum Haritası düzenlenir (*Ek-15/Örnek-3*). Durum Haritasında terk ve ihdasa konu yerler harflendirilir.

2. TUSAGA-Aktif sistemi ile yapılan ölçümler sonrasında, cihazın ölçümlere ilişkin oluşturduğu orijinal veri kayıt (RİNEX)dosyası (*Ek-7, Ek-8*) düzenlenir, sayısal ortamda teslim edilir. Bu veriler elektronik ortama aktarılır.

3. Detay alımın klasik GZK yöntemiyle yapılması durumunda; detay noktaları en fazla 5 km. mesafeden ölçülür ve belirsizlik çözümü için alıcıya standart sapma değeri en fazla  $\pm 10$  cm. girilir.

# Kararların Alınması

## 1. İşlem/Uygulama Kararlarının Alınması:

---

## 2. Kurum Görüşlerinin Alınması:

# Başvuru İşlemleri

## 1. Kadastro Başvuru Uygulaması (KBU) Üzerinden Başvurular:

Hazırlanan proje dosyası bilgi ve belgeleri KBU sistemine aktarılmalıdır.

2023/4 sayılı Genelge md. 4/(2)

1. SHKMMB'lerinin başvurularının KBU üzerinden yapılması zorunlu olup, büro tescil, yasaklılık durumlarına ilişkin belge aranmaz.
2. KBU üzerinden yapılan başvurularda, kadastro müdürlüğünce işlemine özgü istenen belgeler taranarak KBU üzerinden gönderilir.
- 3.

Yola terk	1- Malik ölmüş ise; noterden veya mahkemeden veraset ilamı (mirasçılık belgesi), Veraset intikal vergi ilişik kesme yazısı, 2- Tescil işlemi temsilen yapılacaksa vekaletname/yetki belgesi
Ayırma (İfraz)/ Birleştirme-Ayırma	1- Malik ölmüş ise; noterden veya mahkemeden veraset ilamı (mirasçılık belgesi), Veraset intikal vergi ilişik kesme yazısı, 2- Emlak vergi değeri belgesi, 3- Tescil işlemi temsilen yapılacaksa vekaletname/yetki belgesi 4- İfrazden taksim yapılacaksa, noterde ya da kendi aralarında düzenlenmiş taksim sözleşmesi

4. SHKMMB'ce tescile konu işlemin kontrolü ve tescili başvurularında KBU üzerinden işleme ilişkin sayısal verileri (kullanılan veya üretilen yer kontrol noktası numarası ve koordinatları, bina/parsel köşe noktası numarası ve koordinatları, MEGSİS'e uyumlu üretilen CAD tabanlı harita) ve tablodaki ilgili belgelerin taranmış verisi, kadastral bilgi ve belge talebi dahil işverenle yapılan tip sözleşmenin taranmış verisi kadastro müdürlüğüne gönderilerek başvuru yapılır, takiben sayısal verilerin belgeleriyle tip sözleşme ve diğer istenen belgeler fiziki dosya içerisinde üst yazı ekinde kadastro müdürlüğüne sunulur.

## 2. Fiziksel Başvurular:

1. SHKMMB'ce tescile konu işlemin kontrolü ve tescili başvurularında KBU üzerinden işleme ilişkin sayısal verileri (*kullanılan veya üretilen yer kontrol noktası numarası ve koordinatları, bina/parsel köşe noktası numarası ve koordinatları, MEGSİS'e uyumlu üretilen CAD tabanlı harita*) ve tablodaki ilgili belgelerin taranmış verisi, kadastral bilgi ve belge talebi dahil işverenle yapılan tip sözleşmenin taranmış verisi kadastro müdürlüğüne gönderilerek başvuru yapılır, takiben sayısal verilerin belgeleriyle tip sözleşme ve diğer istenen belgeler fiziki dosya içerisinde üst yazı ekinde kadastro müdürlüğüne sunulur.